

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATBOŘ

ÚVOD

Zastupitelstvo obce Ratboř schválilo pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 19.01.2015. Obec má dvě katastrální území Ratboř a Sedlov, a tři části obce Ratboř, Sedlov a Těšínský.

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán nebude v rozporu s požadavky PÚR ve znění aktualizace č.1

Území obce Ratboř se nachází ve schválené rozvojové ose OS5 Praha –(Kolín) – Jihlava – Brno. (Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D1, silnice I/38 (S8) a I/12).

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách bude sledováno:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady,
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Návrh územního plánu bude zároveň řešen v souladu s bodem a) úkolů stanovených pro rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Další úkoly pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy nejsou stanoveny.

Územní plán bude respektovat požadavky ZÚR Středočeského kraje

Na návrh ÚP se vztahují požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje, neboť tyto zasahují řešené území.

Území obce Ratboř se nachází v rozvojové ose republikového významu OS5 Praha –(Kolín)

– Jihlava – Brno. Zároveň se obec Ratboř nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk1 Střední Polabí.

Pro rozvojovou oblast krajského významu OBk1 Střední Polabí stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které se dotýkají správního území obce Ratboř:

- c) podstatně zlepšit propojení center Nymburk – Poděbrady – Kolín - Kutná Hora – Čáslav urychlenou realizací přestavby silnice I/38, která je páteří rozvojové oblasti;
- j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

ZÚR dále stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit koridor D104 silnice II/125, které byly vymezeny v ZÚR,
- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity, obsluhu dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny,
- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy (I/38, I/2),
- d) respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot,
- e) respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot území, zejména národní přírodních památek, evropsky významných lokalit,
- f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES, regionálního biocentra 955 Na Soutoku.

Kromě RC955 Na Soutoku zasahuje do správního území obce regionální biokoridor RK1293 Dobřenský les - Na soutoku a RK1300 Pekelský potok - Na soutoku; pro všechny stanovují ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny,
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině,
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

ZÚR dále stanovují tyto úkoly pro územní plánování s vazbou na Ratboř:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

Požadavky ÚAP

V návrhu řešení ÚP Ratboř musí být respektovány všechny limity využití území vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP), které se v území vyskytují.

Ze závěrů ÚAP vyplývá potřeba řešit všechny pilíře udržitelnosti, zásadní je požadavek na řešení zemědělských planin s vysokou ekologickou nestabilitou a zanedbanou doprovodnou zelení. Dále je třeba řešit starou ekologickou zátěž (skládku Pod hrází), brownfield v obci, střet ploch dle platného územního plánu s limity využití území (OP železnice a OP lesa).

Požadavky obce

Hlavním cílem rozvoje území je stabilizace a rozvoj funkce bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace, služeb a podnikání, za předpokladu zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot území, ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Úkolem návrhu územního plánu bude koordinovat všechny složky v území. Návrh územního plánu Ratboř bude vycházet z charakteru řešeného území a bude chránit jeho krajinný ráz. Zajistí tak podmínky pro kvalitní bydlení obyvatelstva, dostačující občanskou vybavenost a plochy pro podnikání tím, že prověří využití stávajících a navržených ploch a navrhne případně jejich jiné vhodné využití. Vytvoří územně technické podmínky pro zvýšení počtu nových rodinných domů s tím, že celkový počet by mohl dosáhnout až 700 obyvatel. Zároveň posílí úlohu veřejných prostorů.

V územním plánu budou také prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti, potažmo přispěje k optimálnímu fungování obce.

Předpokládané požadavky dotčených orgánů

POŽADAVKY NA OCHRANU KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Pro návrh územního plánu Ratboř nevyplývají ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, žádné zvláštní požadavky kromě respektování kulturních památek a případných archeologických nálezů, kdy je nutno postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Návrhem územního plánu nebude změněna památková ochrana zapsaných kulturních památek. Věž kostela sv. Václava jako dominantě v území bude výškově přizpůsobena zástavba a bude zachován odstup zastavitelných ploch od kulturní památky Starý a Nový Zámek. Pro novou zástavbu budou v územním plánu stanoveny základní prostorové regulativy.

OCHRANA TRADIČNÍCH URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

Zástavba obce hlavně v místních částech mimo Ratboř si zachovala svůj původní charakter. Další historické stavby spoluutváří charakter všech sídel v řešeném území. Dochovaná urbanistická podoba sídel bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Návrh ÚP nebude mít negativní vliv na celkovou koncepci ochrany přírody a krajiny a koncepci ochrany životního prostředí, a bude usilovat o podstatné zlepšení životního prostředí obnovou a doplněním krajinné zeleně.

Pro pozemkové úpravy bude koncepce uspořádání krajiny umožňovat umístění opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, bude respektován stávající stav polních cest a možnost jejich doplnění.

Při využití území ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa – umístění staveb, vyjma komunikací, bude minimální vzdálenost stanovena orgánem ochrany lesa v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh územního plánu Ratboř bude při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability; důsledně bude obnoveno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Řešením nesmí dojít ke zhoršení životních podmínek. Návrh územního plánu bude obsahovat, jak se uvedené řešení projeví v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví.

Řešení ochrany ovzduší bude navrženo s ohledem na zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Plochy pro větrné ani solární elektrárny nebudou vymezovány.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely (přítomnost hydrantů na vodovodní síti, požárních nádrží, příp. rybníky). V případě nové výstavby je nutné respektovat vyhlášku č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

OBRANA STÁTU A CIVILNÍ OCHRANA

Do návrhu územního plánu budou zapracovány požadavky ochrany obyvatelstva v souladu s §19 odst.1 písm. k) stavebního zákona a s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI JEVI

V řešeném území se nenalézají území zvláštní povodně, ani hranice stoleté vody a její aktivní zóny.

Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovány břehové porosty.

Správci vodních toků mohou užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku nejvýše v šířce 6m od břehové čáry drobného vodního toku a nejvýše v šířce 10m od břehové čáry vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými.

a. Urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky PÚR a ZÚR

Na návrh řešení ÚP Ratboř se částečně vztahují zvláštní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (požadavek na OBk ze ZÚR), ale nikoli s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose vymezené v PÚR. Předpokládá se tedy naplňování úkolů v územním plánu dle kapitoly 2., bodu a) až g).

Požadavky obce

Územní plán stanoví podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud bude možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků, apod.).

Územní plán Ratboř stanoví stabilizované plochy (plochy, u kterých se nebude měnit stávající využití území), vymezí nové rozvojové plochy, zejména pro bydlení a technickou

infrastrukturu, a dále prověří možnost situování ploch pro občanské vybavení, smíšenou výrobu a bydlení, sport a tělovýchovu, veřejnou zeleň, apod. Konkrétní záměry v plochách výroby a služeb budou v dalším stupni projektové dokumentace posouzeny Krajským úřadem Středočeského kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství z hlediska vlivu na životní prostředí.

Rozsah rozvojových ploch bude limitovaný tak, aby nedošlo ke znehodnocení kulturních a přírodních hodnot.

Plochy pro individuální rekreaci jsou stabilizovány využitím řady neobydlených domů. Koncentrovaná chatová výstavba nebude dále podporována. Rozvojové lokality budou mj. navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů.

Územní plán Ratboř prověří ve všech sídlech ve správním území především možnosti zkapacitnění zástavby v zastavěném území v prolukách a v zadních částech pozemků a vymezení nabídku nových zastavitelných území, rozvojových ploch pro bydlení mimo současně zastavěné území.

Konkrétní rozsah rozvojových ploch bude vymezen na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany zemědělského půdního fondu, přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídel. Rozvoj sídel musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy.

Nepředpokládá se rozšiřování ploch pro bydlení do lokalit nenavazujících přímo na sídla (místní části). Bude navrženo přednostní využití rozvojových ploch v zastavěném území. V průběhu projednávání zadání budou uplatněny podněty vlastníků pozemků na zařazení do územního plánu, které budou prověřeny v rámci zpracování návrhu ÚP. Obecně budou akceptovány vymezení zastavitelných ploch, které nejsou místně zaměnitelné, jako je vymezení účelových komunikací, zpřístupňujících konkrétní pozemky nebo místní části, vymezení ploch pro ochrannou zeleň, která souvisí s ochranou konkrétních pozemků zastavěného území a zastavitelných ploch, vymezení ploch pro rozšíření bydlení v zastavěném území, neboť se zvýší účelnost jeho využití, vymezení ploch pro technickou infrastrukturu, která je vázána konkrétními podmínkami umístění. Dále budou akceptovány požadavky na změnu využití již vymezených zastavitelných ploch nejen v zastavěném území.

V případě vyznačování zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic tyto budou vymezeny tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb. Pokud budou nutná protihluková opatření, budou realizována na náklady stavebníků.

V návrhu územního plánu budou zapracována všechna platná územní rozhodnutí a stavební povolení. Tyto plochy budou zahrnuty do zastavěného území.

Další záměry budou řešeny zpracovatelem v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Mimo jiné budou nově vyznačovány liniové záměry (vedení cyklostezek, chodníků, inženýrských sítí, apod. v koridorech).

b. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Požadavky ÚAP

Doporučuje se v ÚP řešit turistické trasy mimo silnice, po atraktivních cestách s výhledy. Dále je třeba řešit střety rozvojových ploch platného územního plánu a navrhovaných liniových vedení s limity.

Předpokládané požadavky dotčených orgánů

1. Doprava

V návrhu územního plánu bude věnována pozornost minimalizování negativních dopadů dopravy na zastavěnou část řešeného území, především na území obytné. Budou řešeny obslužné komunikace i u rozvojových lokalit. Nové lokality budou splňovat požadavky pro připojení podle ust. § 10 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Počet připojení na komunikaci bude omezen na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).

Návrh územního plánu převezme návrh přeložek - obchvat Kbelu - silnice II. třídy ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a navrhne úpravu vedení silnic v koridorech v řešeném území.

Cyklistická a pěší doprava bude řešena s využitím a doplněním původních cest. Tato cestní síť by měla být doplněna doprovodnou zelení. Zeleň by měly představovat geograficky původní druhy stromů, případně keřů.

2. Technická infrastruktura

Na základě posouzení dnešního stavu technické infrastruktury bude navržena koncepce technické infrastruktury pro jednotlivé rozvojové lokality a současně i pro nezbytné zlepšení stavu zastavěného území obcí.

Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely, apod.) budou respektována a chráněna. Stávající inženýrské sítě mohou být v nezbytných případech navrženy k přeložení.

Vodní hospodářství

Zásobování obyvatel pitnou vodou ve správním území je v sídle zajištěno ze skupinového vodovodu, obyvatelé Sedlova a Těšínek využívají domovní studně. Společně nejsou tyto menší místní části vybaveny splaškovou kanalizací.

V Ratboři je většina odpadních vod odváděna splaškovou kanalizační sítí na ČOV. Menší část odpadních vod je zachycována v domovních jímkách. V návrhu ÚP bude pro veškeré zastavitelné plochy v sídlech předepsáno napojení na systém veřejné kanalizace. Z důvodů zpomalení odtoku vody z území bude upřednostněna likvidace srážkových vod, zejména ze střech jednotlivých nemovitostí, zásakem na přilehlých pozemcích. Realizace nové zástavby bude podmíněna řádným odkanalizováním.

Energetika

Elektrické vedení a trafostanice jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic. ÚP prověří potřebu jejich umístění a způsob napojení.

Nově navrhovaná energetická zařízení budou součástí návrhu ÚP včetně katastrálních čísel pozemků a budou zařazena do části veřejně prospěšných staveb. Stávající i budoucí elektrorozvodná zařízení budou respektována, včetně jejich ochranných pásem dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V území bude postupováno v souladu se zákonem o telekomunikacích, trasy telekomunikačních zařízení budou respektovány, eventuálně navrhnu to jejich přeložení (na náklady investora nové výstavby).

V návrhu ÚP se bude při rekonstrukcích stávajících kotelen uvažovat s možným zřízením alternativních zdrojů tepla – tepelná čerpadla, využití biomasy ke spalování nebo jako zdroje bioplynu, využití solární energie u rodinných domů.

Při návrhu nové koncepce technické infrastruktury budou respektovány plochy veřejné zeleně, především dřevin.

3. Nakládání s odpady

Při likvidaci případně vzniklých odpadů budou tyto likvidovány v souladu s platnou legislativou v odpadovém hospodářství, zejména v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V návrhu ÚP budou zakresleny všechny evidované skládky (bývalé rekultivované) a současně stanoveny na těchto plochách podmínky pro další využití těchto ploch s ohledem na způsob rekultivace.

4. Veřejná prostranství

U nových lokalit pro výstavbu rodinných domů nebo domů pro rodinnou rekreaci, bude plošné uspořádání navazovat svou strukturou a charakterem na stávající zástavbu, včetně vzniku veřejných prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Jednat se bude především o vymezení zelených pásů podél nově vzniklých místních komunikací. Šířka těchto zelených pásů by měla být min. 1,5 m, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů), a to s podmínkou, že do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.

Požadavky obce

1. Občanské vybavení

Základní občanské vybavení je v současné době dostatečné a celkově odpovídá velikosti a významu obce. Pro rozvoj občanského vybavení může být v návrhu ÚP, v rámci celkového rozvoje sídla, všech jeho složek, vymezena nová zastavitelná plocha.

Sportovní a rekreační plochy – stávající sportovní plochy zůstanou zachovány, v ÚP budou případně vyčleněny plochy pro menší hřiště v jednotlivých sídlech (neorganizovaný sport). Dále budou dle možností navrženy vhodné plochy v rámci veřejných prostorů center – zejména pro rozšíření herních prvků sloužících předškolní a školní mládeži a plochy pro rekreaci (turistika, cykloturistika, agroturistika apod.).

2. Veřejná prostranství

Návrh ÚP bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství na návších v centrech místních částí. V návrhu ÚP Ratboř budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné.

Z důvodu ochrany dřevin budou zachovány existující plochy veřejné zeleně v zastavěném území. Případné rozšíření ploch veřejné zeleně je žádoucí.

c. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona

Předpokládané požadavky dotčených orgánů

Při návrhu uspořádání krajiny bude územní plán vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlení krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanoví územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanoví ochranu veřejných zájmů, jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.

Návrh územního plánu Ratboř bude vycházet především z koncepce zákona č. 17/1992Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability; důsledně bude doplněn návrh kvalitního krajinného prostředí celého řešeného území - začlenění stávajících výrobních objektů zemědělského a průmyslového charakteru, které nectí historicky vzešlé měřítko zástavby do krajiny, ozelenění obvodu obce. Při návrhu územního systému ekologické stability budou dodrženy alespoň minimální parametry biocenter a biokoridorů. Při návrhu druhového složení bude postupováno dle generelu místních systémů ekologické stability – textová část, který obsahuje navržená opatření.

V návrhu územního plánu bude zohledněna zásada vybudování přechodového pásu mezi krajními parcelami obytných ploch a zemědělskou půdou, který bude sloužit jako ochrana obytného území proti větrům, proti prachu z orání či sklizně, a bude působit i jako estetická zástěna z dálkových pohledů. Pro tyto potřeby se bude jednat o pás o šíři min. 10 m, který bude tvořen trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny budou chráněny veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o všechny přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, polní kazy, drobné lomy atd.

Bude navrženo rozčlenění velkoplošných zemědělských pozemků travnatými příp. porostovými mezemi, zřízení souvislých pásů luk podél vodotečí a zatravnění úžlabí ohrožených vodní erozí. V textové části budou uvažovány plochy lesní, které budou povoleny na základě kladných jednání s dotčenými orgány v dalších řízeních.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu bude respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

V návrhu územního plánu budou doplněny údaje o tom, zda dojde či nedojde k záboru PUPFL dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon) a součástí případně bude vyhodnocení dle přílohy č. 3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Plochy záboru ZPF budou v návrhu ÚP doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

Koncepce uspořádání krajiny umožní umístění společných zařízení v nezastavěném území, budou respektovány, případně doplněny polní cesty v terénu a účelové komunikace nebudou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury.

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Případné záměry přesahující svými parametry možnosti řešení v územním plánu bez vyhodnocování vlivů na životní prostředí budou vymezeny jako územní rezervy.

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Požadavky ZÚR

Přes řešené území obce Ratboř jsou podle ZÚR vedeny některé trasy a koridory nadmístního krajského významu. Patří mezi ně zejména trasa koridoru silnice II/125 přeložka Kořenice – Kbílek; jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D104, pro kterou ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

b) pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m.

Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 90 m).

Požadavky obce

V rámci návrhu územního plánu Ratboř budou navrženy případné nové veřejně prospěšné stavby, či veřejně prospěšná opatření, která budou důležitá z hlediska dalšího rozvoje obce - obnova a nová výstavba sítí technické infrastruktury, nové komunikace, uliční, izolační a ochranná zeleň, vymezení ploch pro lokální ÚSES, apod.

Asanační zásahy v řešeném území jsou předpokládány u ploch a nevyužívaných hospodářských budov například bývalé zemědělské výroby.

D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

REGULAČNÍ PLÁN

Nebudou uplatněny takové požadavky.

ÚZEMNÍ STUDIE

V návrhu územního plánu Ratboř budou vymezeny takové plochy či koridory větší než 2 ha a s větším počtem vlastníků. Dále budou stanoveny podmínky pro její pořízení a čtyřletá lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Konkrétní rozsah rozvojových ploch a tím i uložení prověření změn jejich využití územní

studií bude zpracováno v návrhu ÚP na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídla.

DOHODA O PARCELACI

Konkrétní rozsah majetkově roztržštěných rozvojových ploch a tím i uložení požadavku na jejich využití až po uzavření dohody o parcelaci bude zpracováno v návrhu ÚP na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch a jejich vzájemného možného ovlivnění.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

K návrhu územního plánu Ratboř nebyl požadavek na zpracování variant řešení.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli v elektronické podobě pro možnost zveřejnění na internetu ve formátu pdf. Návrh územního plánu bude ve všech fázích zpracován nad vektorovými katastrálními mapami v digitální podobě.

Počet vyhotovení dokumentace – ÚP bude zpracován:

- 2 vyhotovení pro společné jednání + 1 CD,
- 2 vyhotovení pro každé veřejné projednání územního plánu + 1 CD,
- 4 vyhotovení pro vydání zastupitelstvem obce + 1 CD.

Obsah návrhu ÚP:

I. Textová část v rozsahu přílohy č. 7 část I. odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

II. Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 část I. odst. 3, vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- Výkres základního členění měř. 1 : 5 000,
- Hlavní výkres měř. 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000,
- Výkres koncepce veřejné infrastruktury měř. 1 : 5 000.

Odůvodnění:

I. Textová část v rozsahu § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

II. Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 část II. odst. 2 vyhláška 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- Koordinační výkres měř. 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů měř. 1 : 50 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu měř. 1 : 5 000.

Před společným jednáním zašle projektant samostatně zpracované vyhodnocení podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona pořizovateli, a až po jeho souhlasu dopravuje konkrétní návrh.

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku rozhodne, zda nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Ratboř na životní prostředí. Předpokládá se, že Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody vyloučí významný vliv předloženého projektu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany. Vzhledem k těmto skutečnostem nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.